

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Helsingborg Vattuprovaren 10



December 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Vattuprovaren 10 i Helsingborgs kommun
ADRESS	Östra Brunnsmästaregatan 14 256 54 Ramlösa
LAGFAREN ÄGARE	F-2088-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	December 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av en fastighet om 953 m² belägen i Ramlösa, Helsingborg. På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan uppförd 1974 med en boarea om 200 m² och en biarea om 72 m² enligt taxeringsuppgifter. I anslutning till byggnadens östra del finns en carport och garagebyggnad. På fastigheten finns även uppfört en förrådsbyggnad och stenlagd uteplats. Tomten utgörs mestadels av trädgårdsytor samt en stenlagd uteplats i söderläge. Omgivande fastigheter utgörs av småhus, radhus och grönområden.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-12-08 av Gustav Forsberg tillsammans med ägare. Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §. Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 953 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafthomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strändnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☒ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten består av grönytor med gräs, buskar och träd. Den har stenlagd uppfart och gångar. På baksidan av huset finns stenlagd uteplats i söderläge.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrard brunn	☐	Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn	☐	Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1974	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☒ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☐ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☒ Kalksandsten	☐ Plåt	☐ Treglas
☒ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☒ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

AREOR

Enligt taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 200 m² och biarea till 72 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	Dusch	Hall	Bastu	Kontor	Förråd	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Klk	Garage
Bv	1	2	1		1		1	2	1	1	1		1	1	1	1
Ov		1				1						1			1	
S:a	1	3	1		1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1
Övrigt: Se planritning.																

KÖK (BV)

☒ Elspis (Electrolux)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Miele)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☒ Frys (Miele)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Miele)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Klinker på golv, tapetserade väggar och kakel ovanför diskbänken.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.			

BADRUM (BV)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ 2 st.	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med direktverkande golvvärme.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.	

DUSCH + BASTU (BV)

☐ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☐ Tvättställ	☐	☐	☒ Bastu	☐
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Vävtapet.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA (BV)

☒ Tvättmaskin (Samsung)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☒ Duschkabin
☒ Torktumlare (Siemens)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centralsugare	☒ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐
Beskrivning:				
Golv:	Betong.	Standard:	Normal till äldre.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

VärderingsInstitutet

WC + DUSCH (OV)

☒	WC	☒	Duschplats	☐	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin
☐	Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☐	Frånluftsfläkt	☐	
☒	Tvättställ	☐		☐		☐	Bastu	☐	
Beskrivning: Duschplats som inte användes enligt ägaren.									
Golv:		Plastmatta.		Standard:		Äldre.			
Väggar:		Våtrumstapet.		Underhållsstatus:		Underhålls-/renoveringsbehov.			

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur
Parkettgolv i vardagsrummet på bottenvåningen. Stora allrummet på ovanvåningen saknade golvytskikt. Ytskikten i bostaden är överlag äldre och bedöms ha moderniseringsbehov.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	5 203 000	Byggnadsvärde:	3 292 000	Markvärde: 1 911 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage

Garagebyggnad i anslutning till huvudbyggnadens östra del, med ingång till groventré. Takskjutport.

Sannolikt uppförd med platta på mark, trä-/tegelstomme och papptak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normal.

Förrådsbyggnad

Fristående förråd på fastighetens sydvästra del. El indraget.

Sannolikt uppförd med plintgrund, trästomme, papptak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normal.

PANTBREV

Totalt 6 inteckningar.
Belopp 410.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLANBESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas av plan från 1967-08-10 akt 1283K-8629 samt stadsplan från 1977-01-12 akt 1283K-10683.

Vattenskyddsområde Ramlösa hälsobrunn från 2004-02-05 akt 1283K-15725.

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M.

Fastigheten belastas inte av några servitut.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring: uppgift saknas.
Fiber är inte indraget enligt uppgift från ägaren.

ÖVRIGT

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

HANDRÄCKNING

Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostaden på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-12-08

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Helsingborgs kommun och ortsprissystem UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgörs av en fastighet om 953 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan. Taxerad boarea om 200 m² och biarea om 72 m² uppfört 1974. Intill husets östra del finns carport och garage. På fastigheten finns även en förrådsbyggnad. Den obebyggda delen av fastigheten utgörs mestadels av trädgårdsytor samt stenlagda gångar, uppfart och uteplats i söderläge. Bostaden bedöms generellt vara i äldre skick och standard interiört. Renoverings- och moderniseringsbehov bedöms föreligga.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 22 köp studerats.

Prisintervall: 25 000 – 54 500 kr/m².

Genomsnitt: 37 646 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 3 700 – 8 995 tkr.

Genomsnitt: 6 188 tkr.

K/T: 1,44 (0,92 – 2,52).

Genomsnittlig boarea: 166 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **5 000 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 4 500 000-5 500 000 kr

Malmö 2025-12-11



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

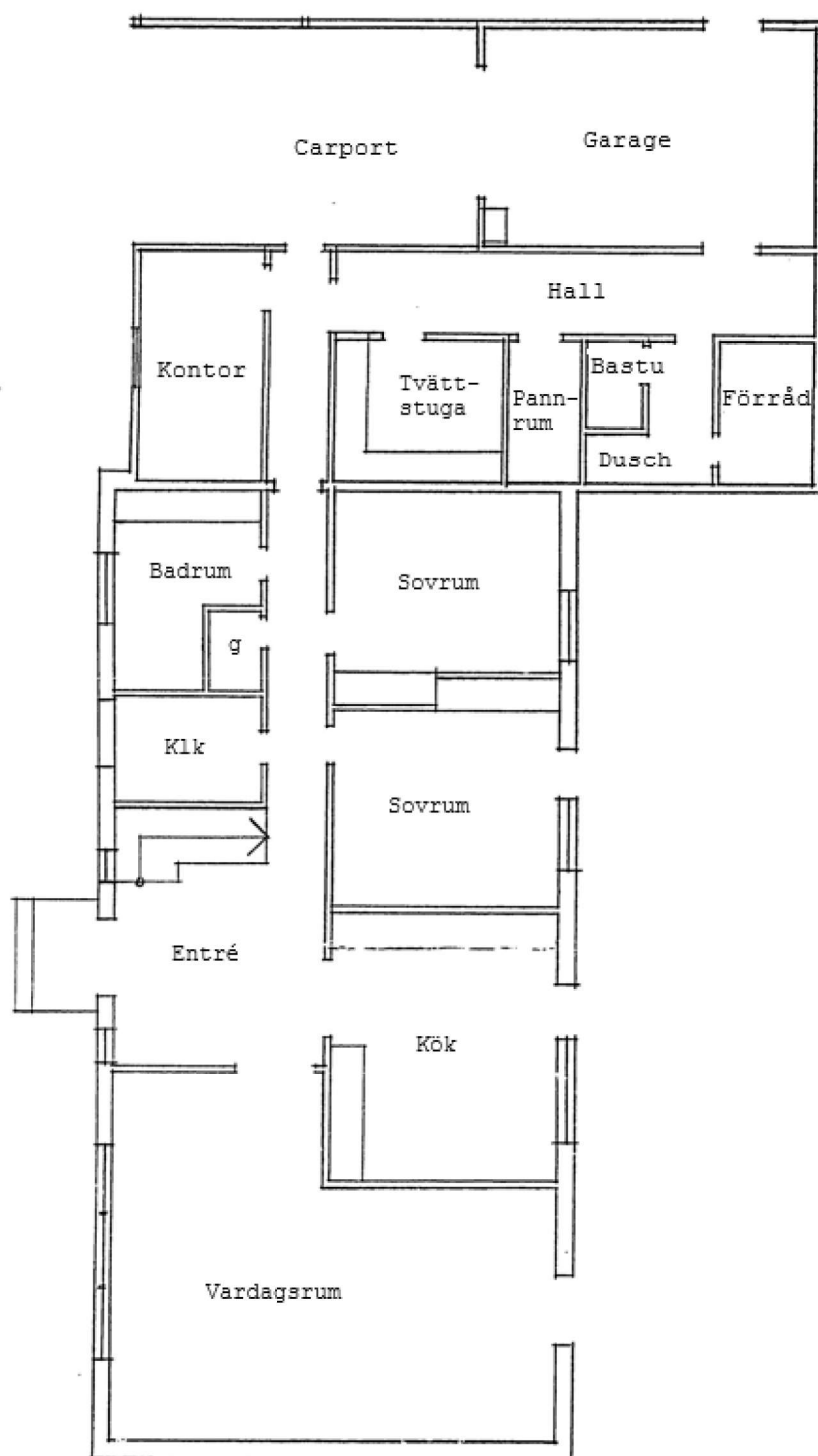


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

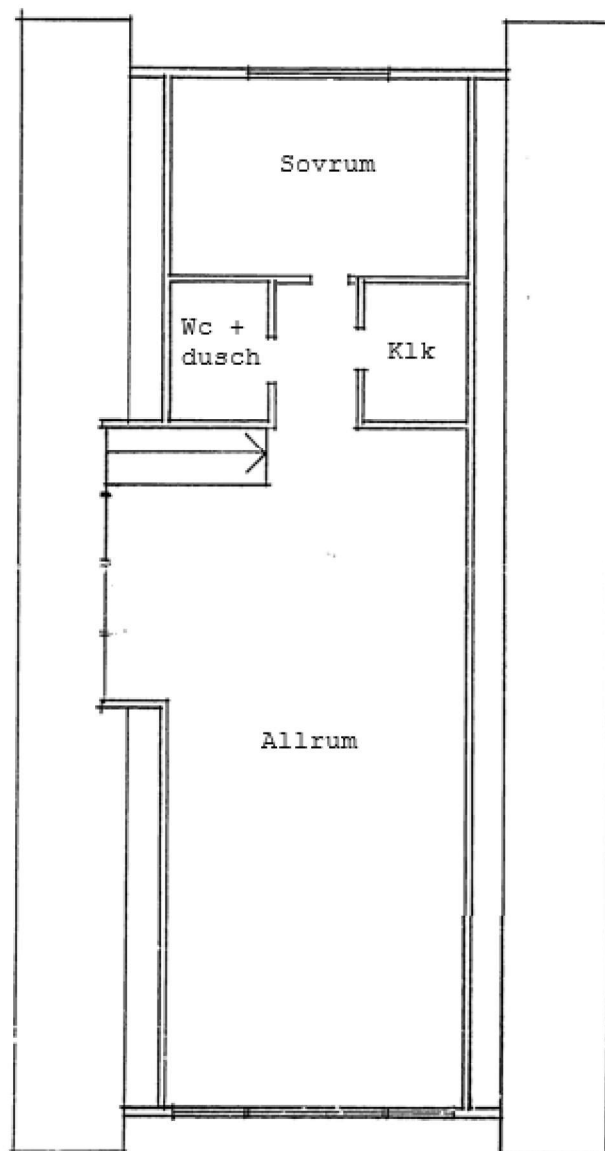


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Helsingborg Vattuprovaren 10	UUID 909a6a5c-3588-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120242496	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-03-09
Län- och kommunkod 1283	Distrikt Raus	Distriktskod 101254	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-05

Adress

Adress

Östra Brunnsmästaregatan 14
256 54 Ramlösa

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1980-10-08	Akt 80/1402
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
80/1402, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
1980-09-26
Ingen köpeskilling redovisad

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1980-10-08	Akt 80/1403
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
80/1403, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
1980-09-26
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 410 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1974-03-20	74/1908
2	25 000 SEK	1974-06-26	74/4300
3	25 000 SEK	1974-09-04	74/5746

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	100 000 SEK	1974-09-04	74/5747
5	20 000 SEK	1974-09-04	74/5748
6	40 000 SEK	1978-09-06	78/8122
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Vattuprovaren	1967-08-10	1283K-8629
Stadsplan Prästmannen m fl	1977-01-12	1283K-10683
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Ramlösa hälsobrunn	2004-02-05	1283K-15725

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	172612-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 203 000 SEK	3 292 000 SEK	1 911 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Oskiftade dödsbon
		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 20049254 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 911 000 SEK	1283038	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	953 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 20050254 (2024)

Taxeringsvärde 3 292 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 200 kvm
Biutrymmesyta 72 kvm	Värdeyta 214 kvm	Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår
Värdeår 1974	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-12-14	1283K-10233

Ursprung

Helsingborg Ramlösa 3:27

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6211070.5	359720.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

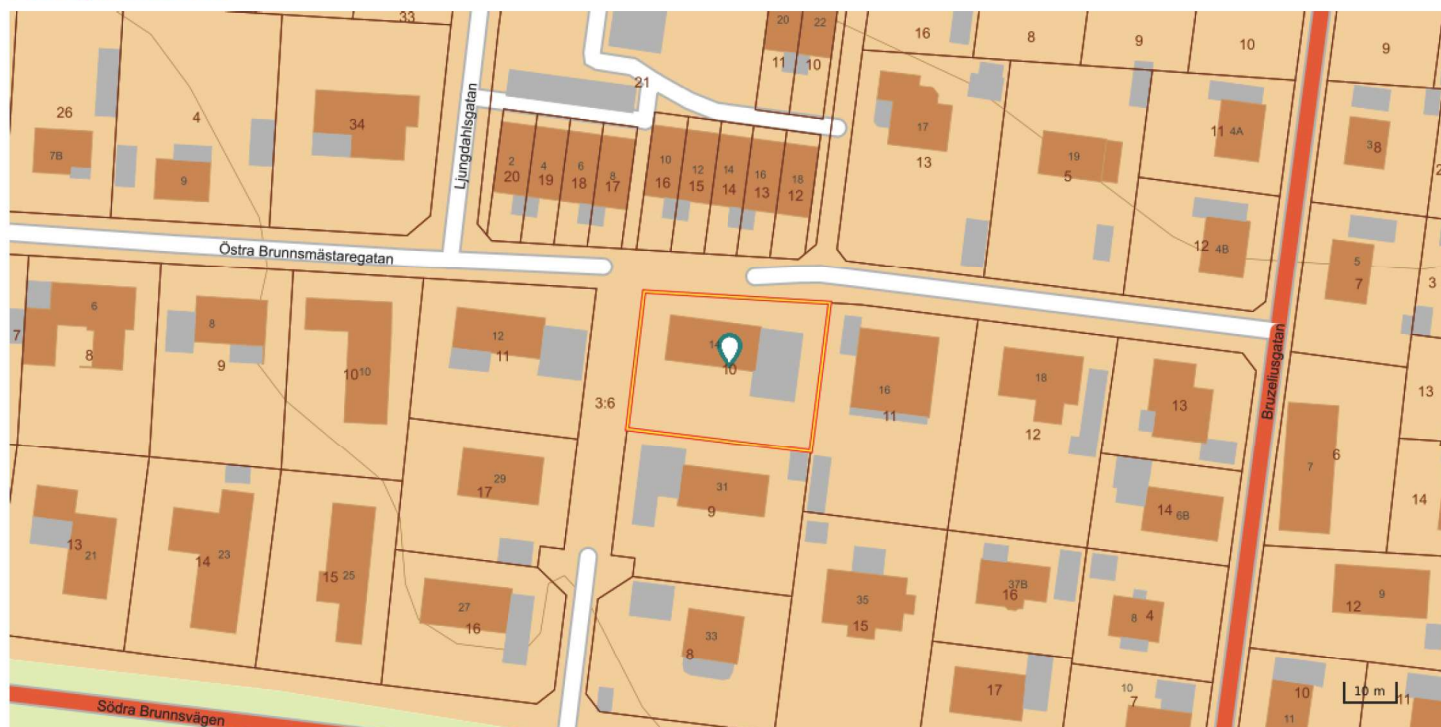
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	953 m ²	953 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Helsingborg Vattuprovaren:10	1983-11-30	1283K-11688

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige